

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度 第 2 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024年6月15日(土) 10:00~11:25

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所 洋室1

[議 事]

議 長：理事長

議事進行：副理事長

本理事会は管理規約 57 条 1 項の要件に基づき成立されました。

[1] 2024 (R6)年度 第 1 回定例理事会議事録(案)の承認

≪議事録は、挙手による採決により、出席理事全員の賛成で、正式議事録として承認されました。≫

[2] 第 43 回 通常総会議事録(案)の承認

≪議事録は、挙手による採決により、出席理事全員の賛成で、正式議事録として承認されました。≫

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

理事会報告書に基づき報告されました。

1 事故・故障等

特記事項なし

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 報告：3 件

① 清掃業務 (毎日/日・祝日・年末年始を除く)

② 消防用設備保守点検/消防配管耐圧性能試験 (1 回/3 年)

6 月 17 日 (月) ~19 日 (水)

くぬぎ管内全消防ホース 411 本のうち、屋内消火栓用 (径 40) 264 本→うち製造後 10 年経過 (試験対象) 209 本→不合格 22 本/連結送水管用 (径 65) 147 本→製造後 10 年経過 (同) 112 本→不合格 8 本 交換見積を徴集中

③ エレベータ保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

5 月：遠隔監視点検 6 月：点検とは別に部品交換作業 (経年劣化による低電圧電源装置交換) を実施中 作業時間は 9~17 時 (全時間帯停止ではない)

6 月 5 日 (水) : 5・6・21・22B・25・26 棟/17 日 (月) : 20 棟

(いずれも 1・2 号機共)

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 予定：3 件

① 清掃業務 (毎日/日・祝日・年末年始を除く)

作業内容：敷地内共用部分清掃 (掃き・拭き)、ゴミコンテナ清掃 (収集日)

- ②消防用設備保守点検／機能点検（年2回）,
7月5日（金）～18日（木） 予備日 8月3日（土）
- ③エレベータ保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）
7月：有人点検：日程調整中

3 工事関係

- ① 計画修繕工事：3件
 - (1) 第3次外壁塗装等建物修繕工事
同 工事監理業務
見積合せ業者9社に現地説明を実施
 - (2) 26棟火災足場架設・金物類交換・電気工事
同 工事監理業務
玄関ドア交換（10階号室2軒）電話線損傷対応
 - (3) 26棟火災アルミサッシ工事 6月14日完了
- ② 小口修繕工事：4件（施設理事会承認済工事）
 - (1) サッシ廻りから室内への浸水工事（20棟）
6月7日（金）・10日（月）完了
 - (2) 汚水管剥離緊急補修（4棟・24棟） 汚水管腐食緊急補修（21棟）
施工日調整中
 - (3) 外壁廻りからの漏水（5棟）
管理組合でシール工事手配、処置後に内装復旧予定
（内装・調査） 保険申請の予定
 - (4) 外壁廻りからの漏水（22A棟）（シール工事）
処置後に内装復旧（内装・調査見積準備中）

4 その他

- ① 会計報告、管理費滞納報告

[4] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。

[5] 理事長報告

理事長報告書に基づき報告されました。

〈報告事項5点〉

- ①消防車進入試験で障害として指摘された各棟の植栽の伐採を実施
緑花委員会が組合敷地分を実施、まちづくりセンター敷地分の伐採とフラワーポットの移動は同センターへ依頼します。

- ②エレベーター内のデジタルサイネージのモデル実施について
4棟と22棟で先行して施工（契約済、設置まで2ヶ月程度）。その後、全体に広げてゆく
- ③外壁塗装工事の日程概要について
業者への見積合わせ資料送付（6月中）／業者選定（7月中）／住民説明会（10月中旬）／工事着工（11月）
- ④二丁目南自治会との情報交換について
毎月の議題選定会議後に自治会との懇談を実施することにした
- ⑤前回の理事会の審議にもとづき駐輪場についてのアンケート（意向調査）を実施
全体の意向を踏まえ、駐輪場の改修を急ぎ先行させ、その後に区画改選を行う
〈審議事項1点〉
「防災の日」のイベントについて——くぬぎ管理組合としての9月1日に防災イベントを実施したい。内容については次回の理事会等で示したい。
《挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》

[6] 各部門報告

1) 会計報告

会計報告書に基づき報告されました。
まちづくりセンターにて補足報告を行った。
5月分収支会計報告

- ① 一般会計
- ② 積立金会計
- ③ 管理費滞納状況

※長期滞納者には、遅延損害金及び未清算遅延損害金が発生する。時効を踏まえ法的措置も検討。

- ④ 積立会計合計

2) 施設報告

施設報告書に基づき報告されました。

1、報告事項

(1) 施設報告事項

【計画修繕工事】 1件

- ① 第3次外壁塗装等建物修繕工事までの主日程（予定）

9社からの見積書提出（7/12）→総合評価で2～3社選定しヒヤリング（7/20）→工事業者の決定と契約（7月下旬）→住民説明会（10/19・土曜・若葉台地区センター）→工事着工（11月）→工事完了（2025年5月）

(2) 事故 故障等

- ① 2023/6/3 20 棟 9 階号室より階下 8 階号室へ雨水漏れ（出窓等修理済み）
室内復旧：全額保険適用（復旧工事未実施）→2024/3/29 豪雨時に再度雨水流入事故発生。サッシ突付部分の上部等へのシール実施（6/10）
- ② 2023/10/13 26 棟 10 階号室から火災発生の共有部復旧中（残・玄関ドア等）
- ③ 2023/11/4 第 3 次外壁塗装等建物修繕工事委員会のアンケートによる污水管腐食処置（4 棟 14 階号室、24 棟 14 階号室はパテ埋め→ゴム巻き→鋼板カバー、21 棟 12 階号室はパテ補修、工事日程は調整中）
- ④ 3/29 5 棟 4 階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入（給湯器排気塔突抜部排気口周囲をシールで応急処置）、ユニック車使用で作業・調査費は保険申請および 4/20 22 棟 7 階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入（給湯器排気塔突抜部の排気口周囲をシールで応急処置）、見積依頼中。屋上から作業員を吊るして作業する
- ⑤ 4/3 6 棟バイク置き場の電動シャッター破損。手動扉に改修（契約 6/6 完了、工事日は調整中）
- ⑥ 4/23 24 棟 エレベーター内への雨漏れ処置（7 月の有人点検で防犯カメラ配線部パテ処置予定）
- ⑦ 5/21 5 棟西側通路は夜間暗く排水溝が平行しており危険。人感照明で対策。
- ⑧ 5/21 6 棟南側公園の遊具の木材の腐食が著しく危険。対策を検討して撤去する。見積依頼中
- ⑨ 3 月の消防車進入試験の結果を受けて、消防署から花壇ブロックの移動、高木枝剪定が要請された。高木枝剪定は、6 棟のくすの木（公社管理）以外、緑花委員会で剪定を実施。他の枝剪定と花壇ブロックの撤去及び撤去後の駐車禁止ポールの新設をまちづくりセンターへ依頼する。
- ⑩ 6 棟前のコミュニティバス停付近に管理組合としてベンチを設置した

(3) リフォーム申請・承認

2、共益作業（清掃・設備管理業務等）

(1) 実施報告

1. 5 月度清掃業務（毎日/日・祝日を除く）
2. 5 月度エレベータ保守（遠隔監視）点検

(2) 予定

1. 6 月度 清掃業務（毎日/日・祝日を除く）
2. 6 月度エレベータ保守（遠隔監視）点検
3. 6 月度（6/17～19）消防用施設保守点検/消防配管耐圧性能試験（1 回/3 年）
4. 6 月度害虫駆除（6/12、6 月末、10 月）3 回/年。緑花委員会の協力を得て実施

5. 7月度エレベータ保守（有人）点検（4回/年の2回目）

3. 設備審議（承認）事項

(1) 積立金会計。特になし

(2) 小口修繕・補修

① 5棟 4階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入の応急処置（排気口周囲をシール実施。）

《挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》

② 5棟西側通路の夜間（暗い）対策（人感センサー照明の設置）

《審議の結果、グレーチングなど他の対策方法を検討することにし、もともとの提案は出席理事全員の意思により却下されました》

3) 広報報告

広報報告書に基づき報告されました。

・広報誌「くぬぎ」6月号：6/8 発行

7月号：7/13 発行予定（原稿締め切り 6/20）

・ホームページ「くぬぎ」：6/1 更新

6/22 更新予定（原稿締め切り 6/20）

4) 総務報告

総務報告書に基づき報告されました。

① 2024(R6)年度第1回定例理事会議事録（案）および2024(R6)年度第43回通常総会議事録（案）については、冒頭の審議で承認

② 自転車・バイクの駐輪場改選に係るアンケート（意向調査）の結果について

・209人から回答(6/5締切)。区画改選についての意向は、①急ぎ改選を希望するが5人(2.4%)、②改修が終わってから改選を希望が103人(49.3%)、③現状で良い(改選を希望しない)が94人(45.0%)という結果(3.3%が項目選択なしや意見のみ記入)。利用者からは、具体的な要望・苦情なども。

・アンケートを踏まえ、駐輪場の現状と課題に沿っての改修の方針・計画を策定し、その実施を急ぐ。契約更新に伴う区画改選は、改修終了後に行う方向。

③ 第3次外壁塗装等建物修繕工事着工に伴う「工事監理委員会」の立ち上げ

・工事監理委員会の人選について——人選中

・会議の持ち方——毎月2回程度の定例開催の方向

・同委員会が担うべき課題・内容——工事工程のチェック、工事施工状況のチェック、組合員、居住者からのクレームなどの対応、工事中の安全・防犯体制の確保、組合員、居住者への広報活動——議事録を作成し理事会へ報告する。

④ 今後の予定

第42回 3団体連絡会 6月23日（日）10：00～

第3回 議題選定会議 7月6日(土) 9:30~
第3回 定例理事会 7月20日(土) 10:00~

[7] 委員会報告

緑花委員会

5月の緑花活動報告——実施日は4日/参加人数 88人/樹木伐採本数1本・剪定本数33本/花壇への施肥、草取り23袋、101束処理/消防車進入試験を踏まえ消防署の立ち合いのもとで進入時の妨げになる所の剪定を終えた。

[8] 協議会報告

・15の管理組合のうち、くぬぎを除く各管理組合では理事長の改選がありました。

[9] 監事意見

特にありません

[10] 次回理事会の開催予定

2024(R6)年度第3回定例理事会

日 時：2024年7月20日(土) 10:00~

場 所：くぬぎ集会所 洋室1